

議

長 日程第5「一般質問」に入ります。

一般質問は通告順に行います。受付番号第1号、中津川定雄君の一般質問を許します。登壇願います。

4 番 中 津 川 それでは一般質問をさせていただきます。受付番号第1号、質問議員、第4番 中津川定雄。件名、新松田駅北口地区市街地再開発事業の現状と今後について。

要旨。本町における最重点施策である新松田駅周辺地区整備事業は、基本構想・基本計画が策定されて6年が経過しますが、整備スケジュールが当初計画に比べ3年ほど遅れています。整備の早期実現が望まれていることに鑑み、次のことについて伺います。

1、本市街地再開発事業は、基本計画に基づき事業推進に取り組まれていますが、昨年12月に再度事業スケジュールの見直しを示されました。本事業の進捗状況や、スケジュール見直しの経緯について。

2、市街地再開発準備組合のパートナーである事業協力者の関わりや町の支援体制について。

3、都市計画決定など今後の事業プログラムにおける課題や、事業完遂に向けた取組方針について。

以上よろしく願いいたします。

町

長 それでは中津川議員の御質問に順次お答えをさせていただきます。

まず1つ目の、3年ほど遅れているスケジュールに係る見直しの件についてお答えさせていただきます。6年前の平成31年3月に策定いたしました基本構想・基本計画のスケジュールでは、令和3年度に準備組合を設立し、令和5年度に本組合の設立、令和7年度に権利変換の認可を得て工事に着手し、令和8年度末の完成を掲げておりましたが、約3年ほど遅れた理由及び原因について大きく2つございます。1つ目は、令和2年から流行し始めました新型コロナウイルス感染症の影響により、予定をしていた協議会等の開催ができなかったことや、2つ目は、ちょうど4年前の令和3年度第1回議会定例会において提案させていただきました令和3年度当初予算において、新松田駅北口駅前広場

詳細設計業務委託料の債務負担行為の削除という修正議決と、予算執行の凍結がなされたことによって時間的な遅れと、関係機関への信頼回復などに注力する事態も生じ、当初計画より3年遅れとなっている状況でもございます。

現在は新型コロナが令和5年5月に5類感染症に移行したこともあり、昨年12月にお示しいたしました直近の準備組合の活動状況を反映した最新のスケジュール案のとおり、当初計画より3年遅れの進捗状況ではございますが、令和11年度中の完成を目指し、再開発事業の都市計画決定に向けて準備組合内での合意形成を図っていらっしゃる状況でもございます。

続いて、2つ目の御質問にあります準備組合における事業協力者の関わりや、町の支援体制についてお答えをさせていただきます。令和6年3月に選定されました事業協力者であります株式会社マリモさんは、全国各地で再開発事業の実績やノウハウを生かしながら、準備組合にて検討されております都市計画決定に向けた基本計画案を多角的に検討するとともに、集約施設のうち住宅施設のみならず、商業施設の調査や誘致活動を実施していただいております。

次に、町は現在準備組合の事務局を、令和5年度に新たに設置いたしました駅周辺事業推進担当室が担っており、全額町負担により専門的な知見を有するコンサルタントに委託した事業支援を行っております。今後も事業進捗に合わせて事業協力者とともに連携しながら、準備組合の支援をしまいたいというように考えております。

最後に、3つ目の今後想定される課題や事業完遂に向けた取組の方針についてお答えをさせていただきます。現在、再開発事業の都市計画決定に向けて、準備組合内での合意形成を図っていらっしゃる段階となりますので、町側が理解している今後のスケジュールにおいて、工事の着手までに重要なステップが大きく6つございます。

1つ目といたしましては、今年11月を目指しています都市計画決定は、事業区域の設定、公共施設や住宅、商業施設の規模感、配置の概要等ではありますが、地権者の御理解、御協力が必要不可欠となるので、丁寧な説明による準備組合での合意形成を行っていただくこと。

2つ目には町の都市計画審議会における建築物の高さや、景観などに関する協議を行っていただくこと。

3つ目に、当該決定に係る神奈川県との協議において、事業の実現性などの観点から回答を頂く必要があること。

4つ目に、令和8年度に予定している本組合の設立に向けて、土地・建物などの権利者の従前資産の評価について、より詳細な調査結果に基づく合意と、より具体化された施設配置計画についての御理解を得ること。

5つ目に、権利変換計画認可では、どの区画の権利を誰が取得するかなどを盛り込んだ、さらに踏み込んだ計画の合意が必要なこと。

6つ目として、この事業の遂行に当たっては当然になりますが、資金計画の裏づけが必要となるために、物価や人件費の高騰など、外的要因にも十分に対応していくこと。以上6つの重要な事項がございます。

このように、事業の完遂に向け、今後も段階ごとに想定される様々な課題をクリアしていくことが必要であるため、町は施行主体である準備組合との連携を図り、引き続き本事業の完遂に向けて強い信念を持って取り組む方針に変わりはございません。

本事業は14年前に策定いたしました第5次総合計画、6年前に策定しました第6次総合計画においても、多くの町民が望み願う積年の夢として、最優先事業に位置づけられているものでありますので、引き続き地権者や関係者の皆様方、議会の皆様方に御理解、御協力をお願いし、事業を進めたいというふうに考えております。以上でございます。

4 番 中 津 川 御答弁ありがとうございました。それでは再質問をさせていただきます。

新松田駅周辺もですね、鉄道やバス、タクシーなどの交通の錯綜、それから歩行者動線の未整備による利便性が阻害されているなどですね、交通環境に関わる課題があります。また、松田町の玄関口として特徴づける良好な町並み、そういった景観も有してないとかですね、あとは近隣住民や駅利用者にとって快適性が感じられないなどの、市街地環境に関わる課題があります。これらの課題を解消するために、駅利用者の安心・安全の確保とともにですね、本町の

定住促進、地域活性化に向けた駅前広場や周辺街区の再編などに関する、いわゆる整備の方向性ですとか整備の手段を整理したものが、新松田駅周辺整備基本構想・基本計画で、6年前に制定をされました。

交通のですね、錯綜、あるいは歩行者動線の未整備についてはですね、実際に早朝のね、朝早く新松田駅に立ちますとですね、北口には大型バスの発着やタクシー乗り場があり、そこをですね、通勤・通学の方や小田急線と御殿場線を乗り換える方がですね、本当に縫うように行き交うという、大変な危険な状況を目の当たりにします。また、家族をですね、送迎する車も、商店の前に車を駐車して乗り降りする、その隣を大型のバスが通過するというようなですね、大変危険な状況もあります。地域住民やですね、駅利用者の安心・安全を確保するためには、駅周辺整備事業をですね、重点的かつ早期に推し進める必要があると改めて認識をするところでございます。

新松田駅北口地区の周辺整備事業につきましてはですね、これまでも地元説明会や議会においても勉強会が開催され、いろいろとですね、資料も確認させていただいているところですけども、今回この事業に関してですね、初めて、初の質問をさせていただきますので、どうぞよろしくお願いをいたします。

まずですね、基本構想・基本計画の策定からちょうど6年というところですが、基本計画の最後にですね、計画の進行管理と見直しという項目がございます。ここではですね、この事業計画の適正な進行管理を図り、実効性を高めていくとしています。関係各課をはじめ、町民や事業者がそれぞれの立場で、継続的に確認・評価する体制を構築するというふうにしています。文書の中にはですね、まちづくり課が中心となり、計画を実行に移し、その成果を評価、点検し、必要に応じて改善してさらに次の計画につなげていく、いわゆるPDCAサイクルによって計画の進行管理と質的向上を図るというふうにしています。また、PDCAサイクルのスピードについてはですね、おおむね2年をめどとして定期的な進行管理を行いますというふうに記載をされております。ちょうど基本計画の策定から6年が過ぎたので、ちょうど節目の年かなと思いますけども、本事業計画の進行管理はですね、どのようになっているのか、まずそこ

から確認をさせてください。はい、お願いします。

まちづくり課長     それではお答えをさせていただきます。ただいま御質問にありましたのは進行管理と、どのようにやっているかということかと思います。基本構想・基本計画に書いてあるとおり、PDCAサイクルを回していくと。これは何の事業でも同じかとは思いますが。

まずですね、その体制として、進行管理の体制としてですね、本再開発事業に関しては準備組合さんの中でですね、理事会というものを構成していただいて、常にその事業に関する課題をどのように解消していくか、こういうことを議論していただいています。一昨年度のですね、一昨年か、前の5月ですね、もうここから33回もこの理事会を開催していただいて、慎重に議論を進めていただいております。その際、やはりその再開発事業としての当然全体の進行管理ですね、全体事業を見据えた中で計画をどうしていくかというのを常にやっていただいているのがまず1点。

もう一つは、先ほど言っていた基本構想・基本計画、これは再開発事業だけにとどまらないわけですね。駅周辺という全体を見直した中で、ただ、ここが皮切りに今、動いているという中でですね、庁内的には毎月この進行管理というのを理事者を含めて報告をさせていただきながら、駅周辺事業全体としてのですね、考え方を整理し、また進行管理としてのお尻を、今、令和11年度ということで述べさせていただいておりますけども、ここを見据えてどうなのかということ常に行っているという状況でございます。

4 番 中 津 川     おおむね2年というスピードでのPDCAサイクルということだったんですけども、準備組合できてから理事会を33回ですか、開催しているということで、その中でいろいろと課題解決をしながらスケジュールの見直しだとかをしているということで、あえて庁内の中にそういったグループ的なものとか、組織的なものは構築をしていないということですよね。はい、分かりました。引き続きですね、ここでは2年となってるんですが、必要に応じて定期的にですね、その場面場面で進行管理していただければなというふうに思います。

次にですね、進捗率についてですけども、第6次総合計画におけるですね、

目標指数の達成状況を見ますと、このまちづくりアクションプログラムの最終年度、2026年度ですね、目標値が全体の50%になっています。2024年3月、1年前ですけども、1年前の実績としてですね、20%というふうに報告をされています。昨年、ちょうど1年経過しましたが、現時点における全体的な事業の中の進捗状況というのは、どのくらいであるというふうにお考えでしょうか、お願いします。

まちづくり課長 進捗率に係る目標指数、これが現時点でどれくらいかというお話になります。この再開発事業の全体、最後100%まで当然目指して、今、動いているわけですけども、先ほど答弁の中でもさせていただきました、大きくステップが幾つかあるという中で、まず都市計画決定というステップ、そして本組合設立というステップ、そして権利返還、ここまでが済んで、その後に工事が行われるわけですね。今、担当として考えておりますのが、本組合の設立というのを令和8年度に考えている中で、これを50%という整理をさせていただきます。先ほど御質問の、1年前はほぼ20%というお答えをさせていただいておりますが、都市計画決定につきましては一つ目安として30%という考え方を持っております。今この30%に向けて、まさに動いている最中でございますので、この20%から30%の間というのが、今現時点の状況と、担当としては考えております。

4 番 中 津 川 ありがとうございます。11月の都市計画決定で30%、令和8年の本組合の設置で50%。そうすると2026年度、来年度の今、目標値が大体50%になってるんですけども、それは非常に今、厳しい段階だということですよ、はい。どんどん、町だけでの工事じゃないので、地権者さんもいるから、いろいろと調整の中でやっていくので、なかなか難しいところもあると思いますけども、引き続きですね、進捗というのが伸びるようにですね、ぜひ頑張っていただきたいと思います。

先ほど、事業スケジュールが3年遅れている理由についてはですね、町長さんの答弁にありましたけども、コロナ禍によるものと、あとは予算執行に関わる時間的な遅れとのことですが、この遅れの中ですね、昨年12月の議会全員協議会でですね、再度事業スケジュールの見直しについて説明がありました。令

和6年3月25日にですね、事業協力者と事業協力に関する協定を締結して、1年後の今年3月に、今ですけども、都市計画決定を目標として再開発事業の施行区域、施設の用途、基本計画案の検討を行ってきたけども、計画案の取りまとめには相当な時間を要したため、都市計画決定が11月にずれ込んだということですけども、この計画案の取りまとめのネックになっているものというのは何なんですか。お願いします。

まちづくり課長     お答えさせていただきます。ネックという表現がいろいろあろうかと思えますけども、まずこの再開発事業、手探りの中いろいろなものの検討をしているということが大きく前提としてあろうかと思えます。本町では昔にも再開発準備組合というものが設立した経緯がありました。ただ、ディベロッパーを決定してですね、さらに深めていっている段階というのは今までにないことかなとは思ってます。ただ、そういう前提の中でもいろいろな議論をしてきているわけですけども、施設の配置計画一つとってもですね、例えば道路がどうなるのか、広場がどうなるのか、こういった考え方というのをしっかり把握されて、その理事会の中でも御議論を深めてくださってます。いわゆる再開発ができるときに、自分たちの再開発のエリアだけを考えて物事を考えるのではなくて、やはりこの事業というものの性質をとらまえてですね、その組合の中ではまちづくりという大きい視点も踏まえて御議論いただいている、こういうところが本当に時間をかけてくださった御議論の結果としてということになろうかと思ってます。

4 番 中 津 川     いろいろと施設の配置計画について時間をかけて検討しているということですが、例えば駅前広場の施設計画って、これ警察協議はもう調ってるんですよね。その辺との組合の中での調整との整合性というのはどうなってるんですかね。ちょっとそこを確認させてください。

まちづくり課長     今、駅前広場に関して、これは警察協議というものをしっかり済ませなければいけないのかというお話でございます。この警察協議というものはですね、当然地元の所轄の方ともいろいろ相談をし、また県警の本部に行ってですね、当然交通管理者として安全が第一でございますから、こういったことに関して

いろんな絵をぶつけてですね、御指導を頂きながら固めた形というものはございます。まずそれを前提に、準備組合のほうでもその案を基にですね、御議論を頂いております。やはり、最初からじゃあこの形なのかというような、準備組合の中でもお話はありましたけども、一つ駅前広場をするに当たっては、駅広の、駅前広場の整備の指針、基準もございます。そして安全面のルールもございます。そういったことを丁寧に御説明させていただきながら、今、準備組合の中では御理解を頂いて、今現在の案に落ち着いているということでございます。ただ、都市計画決定前の段階でございますので、当然都市計画決定を受けるに当たっては、改めてまた警察のほうとも協議をさせていただくと、こういう段取りになります。

4 番 中 津 川 はい、ありがとうございます。警察協議のほうもまだまだ最終確認が残っているということなので、準備組合の中でもいろいろと施設配置について御議論をね、していただいているようですので、一番重要なポイントではないかと思っておりますのでね、ひとつよろしく願いいたします。

本事業のですね、大きな目的に、交通環境に関わる課題解決が求められていますけども、バス、タクシー、鉄道などですね、交通事業者さんとの協議はどのように進められ今日に至っているのか、ちょっとそこを確認させてください。

まちづくり課長 ただいまの御質問でございます。交通関係というと、その交通事業者、幾つかあると思います。一次交通的には鉄道事業者、こちらについては小田急さん、またＪＲさんですね、様々なお話をしていかなければならない。広場もそうです。また、橋上改札もそうです。ＪＲさんの用地やその日影、いろんな話とこのがありますので、こういったことのお話をさせていただきながらやります。特に今、御質問の趣旨としては、二次交通のバス、タクシーの事業者様の関係かと思えます。これが駅前広場に直結する内容としてございますけども、当然先ほど申し上げた駅前広場の警察協議、こういう前段でですね、事業者様からはヒアリングをさせていただいております。ニーズがどれぐらいあるか、将来的にどうなのか、こういったことを我々もその絵をお示しして、事業者との協議をしてですね、必要数、例えば必要台数、こういったものを割り出しな

がら、駅前広場の絵をつくらせていただいていると、こういうことでございます。そこが一応検討案に今、反映されてると、こういうふうに御理解いただければと思います。

4 番 中 津 川 はい、ありがとうございました。事業者さんとヒアリングをしてということですが、結構あれですかね、回数的には長く、いつ頃から重点的にヒアリングとか進めてられるのか。もう2年、3年という、そのぐらいのスパンでやられるんですかね。はい、分かりました。

それじゃ、ちょっと次の質問に行かせていただきます。再開発の準備組合はですね、本組合の前身となる組織ですが、都市再開発法にはですね、何ら根拠規定がなくですね、法人格を有してない団体ですが、再開発の手続きはですね、都市計画案や事業計画概要、権利変換など、再開発に関する重要な項目のですね、ほとんどがこの準備組合の段階で決められる仕組みになっています。事実上、本組合と同様の規約等によりですね、運営されていると、部分が多くなっていますけれども。そこで、この本事業における再開発準備組合の体制とですね、その後は活動内容について確認をさせてください。

まちづくり課長 再開発準備組合の現在の体制と活動内容というお話です。まず、この準備組合に加入を今されております人数につきましては、33名の権利者様で構成されている組織でございます。今、議員御指摘のとおり、法的な位置づけというのが本組合と違ってない部分ではございますけれども、この本組合の段階で議論する前に、一定程度当然その先というものを見据えた議論をしていただいております。主立って、先ほど申し上げた理事会というものがございまして、5名の理事がいられて、また幹事が1名いらっしゃいます。そして、そうですね、先ほど申し上げたとおりに、その理事会というのがもう33回を数えるほど開催していると。あとは、当然規約の中で総会がございまして。総会というのは当然、重要事項を決める大きい会議になろうかと思います。また、総会以外もですね、全体説明会というような名称でですね、事業の進捗というのを総会前に挟みながら、皆さんの理解共通を図っているというところでございます。この再開発準備組合の、プラスですね、ここにまた事業協力者と、マリモさんが今、ディ

ベロッパーさんとして入っておりますけども、ここも一緒に連携をしながら検討してるというのが、先ほど答弁した内容で御説明したとおりでございます。

4 番 中 津 川 準備組合の体制、活動内容については概略、承知をいたしました。

続きましてですね、この準備組合の事業推進パートナーとなっているマリモさんですけども、具体的にですね、マリモさんの支援というのはどのような支援があるのか、ちょっとそこを確認させていただきたいんですけども。

まちづくり課長 事業協力者であるマリモさんの具体的な支援、先ほど答弁書でお答えした内容が主立ってではございます。マリモさんもその事業協力者として、まず参入される際にですね、当該地域、この再開発のエリアについての、まず提案というものをされてます。やはり町の基本構想・基本計画、また町民の意見等も加味した中で、ここに事業参入するという提案をしている、これがまず1つ目として、参入のきっかけでございます。そこから参加していただいた中ではですね、先ほど申し上げた理事会にも全て出席をしていただいております。また、答弁書の中でもお話、少しさせていただいておりますけども、都市計画決定に向けた、今、権利者様への御説明、御挨拶含めてですね、こういったことも常に同席をされながら、プラスですね、計画全体の内容というのを検討していただいていると。

あと一つとしては、やはりこの再開発事業をやるに当たってはですね、賑わいという点で町民のアンケートをしたときには、スーパーというのが常に、買い物場所ですね、こういったものが非常に大きく挙がっているところです。これに関しては今回の開発の中で、スーパーを入れていくことが非常に大事だということも御理解をされている中でですね、いわゆるそういった商業施設、スーパーさんへの誘致活動ですね、これについて動いていただいているということです。

いずれにいたしましても、全国各地でいろんな実績があらわれる、ノウハウがある、こういったところで常にいろいろな場面で参加をしていただきながら、また検討していただきながらということでは、今、一体となって動いているということでございます。

4 番 中 津 川     はい、ありがとうございます。先ほど町長答弁にあったようにですね、都市計画決定に向けて多角的に支援を頂いているということであると思います。支援体制についてはですね、町のほうも、事務局のほうを町が支援してますけども、町の支援についてですね、ちょっと具体的にどのような支援しているのか、ちょっと確認をさせていただきたいと思います。

まちづくり課長     町側の支援体制、実施内容ということでございます。先ほど、ちょっと前の答弁でもさせていただきました、再開発事業というものが町の中で経験したことがない、経験者がいない中で、手探りであるところは前提としてあります。そういった中で、こういったものを補うためにですね、再開発事業のいわゆる支援をするコンサルタントに委託をしております。まずこれが一番大きいところかなと。プラスしてですね、町として事務局として入っている中で考え得べきは、基本構想・基本計画、駅周辺事業として全体としての考え方も整理しながら、準備組合さんと考え方を同じにして進めていかねばなりません。そういった面でも町として一緒に当然関わっていく、関わっていった支援をしているという考え方かと思います。

2つ目としては、町民の方々へのですね、例えば説明会、また今、個別にいろんな御説明もさせていただいてますけども、そういったときに今まで町がいろいろ考えて進めてきた部分も当然ございます。町としての考えもある中で、御一緒させていただき、いわゆるつなぎといいますか、いろいろなところで町民の方とのしっかり連携が取れるように町として入る、これも大きい役割かと考えています。

あとは、これは当然一番大きいお話になろうかと思います。資金計画、補助金の関係になります。この事業をやはり成立させていくためにはですね、補助金や負担金、あと公共施設としての整備、こういったものでしっかり事業を成立させていかねばなりません。そういった意味では事業計画に基づく有意な補助金ですとか、そういったものについてですね、常に検討・調整を行っているということでございます。ちょっとざっくばらんかもしれないですけど、大きく3点です、はい。

4 番 中 津 川 はい、ありがとうございました。全体の調整役、それから地元の説明会ですとか資金計画、多岐にわたってですね、事務局をサポートしていらっしゃるんですけども、このサポートをしてるのが、今、まちづくり課の中にある駅周辺事業推進室であると思います。室長はまちづくり課長が兼務をし、課長補佐と職員が1名、計3名で今、対応していらっしゃいます。そのうち土木職は1名です。先ほど課長の回答にもありましたけども、町として初めてのね、再開発事業ですから、経験者はいないということで、職員の皆さんは再開発に関わる制度ですとか手続、知識を習得しながら業務を担当し、大変御苦勞をされていると思います。都市計画決定後にはですね、本組合が設立され、町は事業協力者と連携してですね、引き続き支援することになり、権利返還とか工事着手となりますけども、今後における駅周辺事業推進室の体制についてはどのようにお考えなのか。これはちょっと人事配置の関係もありますので、町長にお答えいただきたいと思います。よろしくお願いいたします。

町 長 そうですね、これは私が答えないといけないですね。これまでですね、私が就任してから、どっちかという土木職だとかという職員さんが多くて、建築に関しての職員を、今、大体私になってから2人ほど採ったのかな。それと土木が1人。今年、新年度でまたちょっとこういうこともあろうかと思って、事前に勝手にあれですけど、一応土木職というか、そういった技術を少し持っている、ノウハウを持っているのを1人採用する予定で今います。やっぱり進捗に合わせて職員の配置は、そのときそのときに配置しながらやっていくつもりではいますので、ええ、はい。だから本当はね、これ3年ずれなかったら私がいるのでね、めんばって行けたんですけども、ずれちゃったものでね、非常にもやもやしているところも多少ありますけどもね。いずれにしろ、役場の職員ができない分はコンサルタントが、プロがいますから、その辺にやっていくことと、やっぱりコンサル任せにはしちゃいけないので、そういったコンサルを今度コントロールするためには、また副町長さんもいらっしゃいますからね、その辺でバランスよく、必要に応じて対応していきたいというふうに考えてます。はい、以上です。

4 番 中 津 川 はい、ありがとうございました。この事業ね、この重点事業の推進にはですね、やっぱりオール松田でね、町長、オール松田で対応する必要があるというふうに私、思います。今ちょっとお話ありましたけども、必要に応じてですね、柔軟な人員配置、これをぜひお願いしたいというふうに思います。

都市計画決定についてはですね、地権者の同意は法的には必要とされていませんが、都市計画決定後にですね、事業を進めるうえでは、地権者さんと準備組合との一定の合意が必要となります。都市計画案の合意形成についてはですね、3月上旬までに地権者さんの方に戸別訪問して、戸別説明を行うということでしたけども、地権者さんとの合意形成の見込みについては、現時点でどのようなになっているのか確認をさせてください。お願いします。

まちづくり課長 都市計画決定に向けて、今、準備組合さんの中でですね、地権者様に協議をして御意向等を伺っている最中でございます。見込みということでございますけども、今現在その取りまとめで一定程度の形にはなりつつあるんですが、実は準備組合さんでですね、3月の9日、今週の日曜になります。全体の説明会というところで組合員さんの皆様に合意形成の見込み、数字についてですね、御披露をさせていただく予定であります。つきましてはですね、この場でちょっとお答えすることは差し控えをさせていただきたいと思います。ただ、一言だけ申し上げるとすれば、過半数とかですね、しっかりそういった部分というのはクリアしていくのかなと、今現在は考えているところです。

4 番 中 津 川 なかなか答えづらい質問をしてしまったようですけども、3月9日の全体説明会、それが過ぎましたらまた情報を頂ければというふうに思います。1人でもね、合意できないと今後の事業進捗に影響があると思いますのでね、引き続き丁寧な話し合いをですね、地権者さんとしていただければと思います。

次にですね、ちょっと事業費について確認をさせてください。令和5年11月ですね、地元説明会の資料と、先月2月6日の資料を比べるとですね、総事業費はですね、約150億円とあまり変わりはありませんけども、駅前広場整備は14億円から30億円に倍増してます。集約施設の整備費はですね、120億円が約106億円。14億円ほどですね、減っていますけども、この事業費の増減につ

いて、増減の理由について確認をさせていただきます。お願いします。

まちづくり課長 御説明申し上げます。駅前広場に関してでございます。まずこれが14億円から30億円に倍増している理由でございますけども、当時6年前基本構想・基本計画を策定したときに、やはり事業費が一定程度見込めないと、この事業に関してどうなのかというお話を基に、概算で試算をしたものと承知をしております。その中で駅前広場、今回試算をしておおむね30億という数字を出しておりますけども、一番大きい要素といたしましては、駅前広場の上の部分ですね、ペDESTリアンデッキという施設が大きでございます。当時見込んでいたペDESTリアンデッキというのが、どちらかというところとちょっと言葉があれですけども、歩道橋的な非常に簡易なもので試算をしておりました。ただ、今回この駅前広場、先ほど申し上げたとおりに、どのように整備を考えていくかという議論の中で、ペDESTリアンデッキの重要性、これは新松田駅とJRの松田駅を結んでいくという大きい命題のほかですね、やはりまちづくりという考え方ではそこにできる商業施設、住宅施設、いろんなところをしっかりと周遊できるような形を整えねばならないだろうと、こういう話の中で、ペDESTリアンデッキとしてのこの整備で10億を超えるですね、金額の差異が生じてございます。ほかの内容としましては、物価の高騰のお話がありますので、やはりこれも大きい要素かなというふうに考えてございます。

駅前についてはそういうことですね、あとは集約施設、いわゆる再開発のビル、建物に関するものです。こちらは逆に減ってるじゃないかという御指摘でございます。基本構想・基本計画を考えていたときの建物の規模等がございます。これが今現在、集約施設として考えているビルの建物規模が全体として少し小さくなってるということが大きい原因となっております。物価高はこちらにも当然跳ね返っておるものですが、事業費の増減の説明としましては以上でございます。

4 番 中 津 川 事業費の増減の理由についてはですね、駅前のほうはペDESTリアンデッキの約10億円と、集約施設についてはビル、規模が全体的に小さくなったということで理解をいたしました。

次に、ちょっと工事のことについて質問させていただきたいんですけども、現時点はですね、令和10年5月に着工して、11年の12月に完成する予定になっています。これ約、工期が約20か月となっています。この工期は現計画の大きな施工計画を勘案して設定したものであると考えますけども、バス、タクシー、歩行者がですね、錯綜している駅前広場でね、あと狭い道路、建物が密集していると、こういう状況の中で工事を進めるにはですね、駅利用者や地域住民の安全、それから利便性を確保することが最大の課題であるというふうに考えます。再開発工事に関してですね、どのようなステップを踏んで事業進捗を図っていくのか、そこをちょっと確認させてください。

まちづくり課長     ただいま工事が着工した際ですね、どのようなステップで行くかという御質問かと思います。細かい内容というのがまだ確定しているわけでは当然ございませんし、今現在担当として考えている部分、また検討している部分ということでのお答えをさせていただくことになろうかと思います。さらに申し上げますと、最終的にはこれまた組合さんでも当然しっかりと議論をしていただく部分ですけども、ディベロッパーさん、プラス、ゼネコンさんが最終的に工事をする主体として入ってきます。そのノウハウも含めていろいろ聞いていくことになると思いますが、先ほど議員がおっしゃった、今、駅前のいわゆる機能をどのように確保しながら、あの狭いエリアでどうやっていくかということです。

大きい考え方だけで申し上げますけども、まず、今現在は町道3号線、ロマンス通りを分けて、北街区と南街区という考え方でお示しをしております。御案内のとおり、南街区に交通の機能が集積してます。そこにある広場があると。そうしたときに、じゃあいきなり南街区を工事で着手できるわけではないので、まず南街区に手をつける前にですね、北街区、北街区の解体や工事着工を図っていく。そして北街区に仮であれ、今、バスやタクシーですね、こういった機能を少し集積、仮で集積できる場所というのを造っていくというのが大きい考え方で持っております。その仮をまた元に戻せる、本設になるまでというのが最終的な期間になりますけども、いずれにしてもあれだけの交通の結節点とし

での場所ですので、いろいろな皆様に御迷惑をおかけしないようにですね、しっかり協議をしてやっていきたいと考えております。

4 番 中 津 川     まだ詳細なね、図面ができてないのでということなんでしょうけども、実はですね、昨年10月にこの市街地再開発事業に関連してですね、先進的な取組をしている事業について、産業厚生常任委員会で行政視察を行いました。そのうちの一つですけども、愛媛県松山市で実施している松山市駅前広場の整備事業はですね、駅前広場の規模が新松田と違いますけども、歩行者動線の分断、バス・タクシー・一般車の輻輳、あとは狭い広場、ほとんど新松田駅と同様の課題があって、この課題解決のためにですね、松山市は歩いて暮らせるまちづくりの一環として、この駅前広場の整備を実施して、令和8年度完成を目指している事業です。ここではですね、整備による交通への影響ですとか、あとは完成後の賑わいの創出の効果などを分析・評価を行う社会実験を行って、工事に着手をしています。駅前広場の整備に関してはですね、整備の進捗に合わせた、例えばバスやタクシーの乗降車場の配置や移動、歩行者動線などをですね、ステップ1からステップ3までにルール化して、これをですね、事前にホームページやテレビ、新聞、様々な媒体を活用して地域の住民の方に事前周知をしているということでした。

担当者に聞くとですね、一番大変だったのは、ステップごとのバスやタクシー、歩行者動線などの交通の切替だったそうです。具体的にはですね、終バス、最終バスの乗降が終わってから翌日の始発までの短時間にバスの発着所あるいはタクシーの乗り場の移動ですね。それと交通規制の路面標示や標識板の設置などを行ったそうです。切り替えについてはですね、そういった路面標示や標識板だけでなく、切り替えた後しばらくの間はですね、交通誘導員を配置して、車両や歩行者の誘導をしたということ、これが大変有効であったというような貴重なお話を伺うことができました。松山市駅に比べるとですね、規模は小さいですけども、狭い新松田駅前で既存の、先ほども言ってますけども、狭い新松田駅前でね、既存の交通機能を確保しながら整備を進めるというのは大変な難工事になるというふうに思われます。施工計画ですとか作業工程については

ですね、十分な検討が必要であるということを、ちょっとここで申し述べさせていただきます。

現段階でのですね、工事費の試算額については、公共施設工事費、施設建築物の本工事費合わせて約100億円となっています。最終の工事費のですね、決定は、実施設計段階における見積額を参考に計上するというふうにしていますが、現在もなおですね、建設資材の高騰が続いています。建設業界誌によるとですね、2021年から24年までの3年間で、建設資材価格はおよそ30%上昇し、労働者の賃金も大幅に上昇していると。過去36か月、いわゆる3年間で全体的な建設コストは15から18%上昇したということです。また、働き方改革でですね、人材不足などによる工期への影響もあるということでした。

このような状況の中ですね、今後この事業が順調に進んでもですね、工事着手は3年後の令和10年に予定をされています。さらなる建設コストの上昇が見込める状況であると考えますが、建設コストの上昇に伴う資金計画についてはどのようにお考えなのか伺います。お願いします。

まちづくり課長     お答えさせていただきます。御懸念で頂きましたですね、物価高昇というのは本当に今、大変厳しい状況というふうに認識をしております。対外的にいろんな方のお話をお伺いするとですね、本当に今、建設をする、例えばゼネコンさんを探すのがもう厳しいと、どこも手を挙げてくれない。ということは、その金額というのが、コスト以上にさらに厳しい状況というふうなお話も聞いております。常にですね、この予測というものをどのようにするかということはあると思いますが、毎年度出されている公共の単価もあります。そこをさらに3年後…2年後、3年後という中でどういうふうに試算していくかというのは、しっかりと都度都度やってまいらねばならないと考えております。

資金計画という考え方でございますが、補助金等のお話というのを町側からはさせていただきます。ただ、再開発のスキームとしては保留床の処分、この考え方が出てきます。ディベロッパーが新たに生み出される保留床を販売してこの事業計画は成り立つわけですが、物価が上がるということは、この価格というものも当然に影響があるものと私は考えております。これがま

るっきり軌を一にしてということかどうかはあるかもしれませんが、そういった情報も併せながら準備組合さんとの中でよく御検討していただき、町としての公共の補助金も含めて、また考えていきたいというふうには考えております。

4 番 中 津 川 はい、ありがとうございました。工事費が高騰してですね、全体事業費が膨らんでくると、土地建物所有者のですね、還元率にもこれ影響が出てくるのかなというふうに思います。先ほど課長の答弁にもありましたけども、保留床を確実に売却する、これがですね、この事業成立のポイントであるとも思いますので、参加組合員であるですね、事業協力者にですね、ぜひ期待をしていきたいなというふうに思っております。

建設コストのですね、縮減と、あとは工期の短縮についてはですね、これはやっぱし事業費面で最大の課題であるというふうに思います。コスト縮減についてはですね、例えば設計段階からですね、施工者が設計に参画してですね、施工を前提とした設計をする。いわゆる技術協力型のですね、契約方法などもありますので、あらゆる面からですね、十分な検討をですね、お願いしたいと思います。

時間が残り少なくなってきましたので、ちょっと最後まとめに入らせていただきますけども。この事業はですね、答弁にもございましたように、多くの町民の要望がですね、多くの町民の期待と要望が高まっている最優先事業です。新松田駅はですね、駅前広場の整備による交通拠点の形成、安心・安全に暮らせるまちの形成、集約施設の整備による駅周辺ですね、賑わいの創出など、町のですね、中心市街地としての都市機能の向上、これが期待される松田町史上最大の重点事業であるというふうに思います。今後の事業展開においてはですね、課題が山積しているということですけども、事業の整備実現には地権者の方々や交通事業者などのですね、理解・協力が不可欠です。特にですね、地権者の方にはですね、合意形成に向けて丁寧な話し合いを粘り強くですね、重ねていただいて、事業スケジュールに沿って着実に事業が推進するよう要望して、私の一般質問を終わりとさせていただきます。ありがとうございました。

た。

議

長 以上で受付番号第 1 号、中津川定雄君の一般質問を終わります。